

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I. n° 52/2025

Procedura esecutiva contro *OMISSIS* e *OMISSIS*
promossa da *OMISSIS*

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto, Renzo Reggiani, ingegnere con studio in Mirandola, in via S. Martino Carano n. 18, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Modena con n. 1541, nominato in data 16/03/2026 esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto con il compito di effettuare controlli preliminari e rispondere ai quesiti che seguono, espone quanto segue.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

- i beni pignorati risultano identificati al **Catasto Fabbricati** al **foglio 148** del **Comune di Carpi**, **mappale 326, subalterni 10, 11 e 9**; tale corretta e completa identificazione catastale compare nell'atto di pignoramento e coincide con quella riportata nella nota di trascrizione;
- gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena;
- la documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c., agli atti della procedura, rappresentata nel caso in oggetto da certificazione notarile sostitutiva a firma del dott. *OMISSIS*, notaio in *OMISSIS*, risulta completa e da essa risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:
 - Atto di compravendita del 04/10/2007, a ministero del Notaio *OMISSIS*, notaio in *OMISSIS*, repertorio n. 249551/27965, trascritto a *OMISSIS* il 16/10/2007 al numero particolare 21577, a favore di *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, e *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, contro *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.
 - Atto di compravendita del 19/12/2005, a ministero del dottor *OMISSIS*, notaio in *OMISSIS*, rep. n. 197990/34728, trascritto a *OMISSIS* il 30/12/2005 al n. part. 25451, a favore di *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, contro *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.
 - Atto di compravendita del terreno su cui sorge la porzione di fabbricato oggetto di stima, assieme a maggior consistenza, a ministero del dottor *OMISSIS*, notaio in *OMISSIS*, del 17/03/2005, repertorio numero 193381/33305, trascritto a Modena il 06/04/2005 al numero particolare 6175, a favore di *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, contro *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il 25/12/1919; al signor *OMISSIS* i terreni in oggetto sono pervenuti, per maggior estensione, per successione di *OMISSIS*, deceduto a *OMISSIS* il 21/12/1964, previo testamento olografo, con successione trascritta a *OMISSIS* il 19/06/1965 al numero particolare 4893 e successivo atto di accettazione di eredità del Notaio *OMISSIS* del 24/03/1965, repertorio

16273/7515, trascritto a Modena il 14/04/1965 al numero particolare 3104, e riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di *OMISSIS*.

- Sulla base dei documenti in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che hanno per oggetto l'immobile nel ventennio.
 - Ipoteca volontaria iscritta il 16/10/2007 al n. 10072 particolare, per 334.000,00 euro totali a garanzia di mutuo di 225.000,00 euro, a favore di *OMISSIS*, con sede in *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS* contro la quota di $\frac{1}{2}$ di *OMISSIS* C.F. *OMISSIS*, e la quota di $\frac{1}{2}$ di *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*;
 - Ipoteca legale iscritta il 17/03/2017 al n. particolare 1064 a favore di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, derivante da Iscrizione a ruolo atto *OMISSIS* del 16/03/2017, repertorio 1703/7017 contro la quota di $\frac{1}{2}$ di *OMISSIS* C.F. *OMISSIS*, e la quota di $\frac{1}{2}$ di *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*;
 - pignoramento immobiliare trascritto il 21/03/2025 al n. particolare 5997, UNEP Tribunale di *OMISSIS* del 03/03/2025, repertorio 938, contro la quota di $\frac{1}{2}$ di *OMISSIS* C.F. *OMISSIS*, e la quota di $\frac{1}{2}$ di *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, a favore di *OMISSIS*, con sede in Roma, C.F. *OMISSIS*.

Non sono presenti altri comproprietari oltre agli esecutati che possiedono attualmente la piena e intera proprietà dei beni oggetto di stima per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Tra gli esecutati vi è relazione di coniugio e nella documentazione agli atti è presente il certificato matrimoniale; gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

SEZ. II QUESITI

Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra, vista l'assenza di fattori ostativi, si è proceduto, d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario, previa comunicazione al debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ad effettuare, in data 28/04/2026, l'accesso agli immobili, onde rispondere ai seguenti quesiti.

1) Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono:

1) Abitazione ad uso civile identificata come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Carpi
- Foglio 148, Particella 326
- Subalterno 10
- Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 6 vani
- Superficie totale escluso aree scoperte mq 111,
- Superficie catastale totale mq 118
- Rendita € 759,19
- Indirizzo Via Gaio Plinio II 23, Piani: T, 1, 2.

2) Autorimessa di pertinenza dell'abitazione identificata come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Carpi
- Foglio 148, Particella 326

- Subalterno 11
- Categoria C/6, Classe 5
- Consistenza mq 14,
- Superficie catastale totale mq 18
- Rendita € 63,63
- Indirizzo Via Gaio Plinio II 23, Piano: T.

3) Posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione identificata come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Carpi
- Foglio 148, Particella 326
- Subalterno 9
- Categoria C/6, Classe 1
- Consistenza mq 17,
- Superficie catastale totale mq 17
- Rendita € 41,26
- Indirizzo Via Gaio Plinio II 23, Piano: T.

Confini: ad Ovest con subalterni 12 e 13 (ragioni *OMISSIS*), a Sud con subalterno 6 (ragioni *OMISSIS*), a nord, con subalterno 8 (bene comune non censibile: area cortiliva comune ai subalterni 9, 10, 11, 12, 13 e 14) e ad Est con la via Gaio Plinio II.

Non si registrano difformità di alcuna natura tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene che la vendita di tali beni debba essere fatta in un unico lotto.

2) Sommatoria descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da:

Subalterno 10: un'abitazione unifamiliare disposta su tre livelli fuori terra facente parte di un fabbricato di quattro unità abitative, una per ogni angolo del fabbricato; l'abitazione in oggetto è situata nell'angolo nord-est, con destinazione urbanistica residenziale; la porta di accesso all'abitazione prospetta su di una piccola area cortiliva di pertinenza esclusiva antistante l'abitazione in fregio alla via Gaio Plinio II.

Subalterno 11: un'autorimessa sita al piano terra, con destinazione urbanistica residenziale, con accesso dal subalterno 8, area cortiliva comune ai subalterni 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del mappale 326; l'accesso all'area cortiliva è chiuso da due cancelli, uno carraio e uno pedonale in fregio a via Gaio Plinio II. Attualmente l'autorimessa risulta per gran parte inglobata nel soggiorno dell'abitazione a seguito della demolizione del muro che separava i due ambienti; la parte restante, dopo la costruzione di una tramezza in cartongesso, è diventata un ripostiglio accessibile dal portone dell'autorimessa.

Subalterno 9: un posto auto scoperto situato al piano terra, con destinazione urbanistica residenziale; l'accesso al posto auto scoperto dovrebbe avvenire dal subalterno 8, area cortiliva comune ai subalterni 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del mappale 326 ma attualmente il posto auto è stato inglobato nel giardino antistante l'abitazione e l'accesso è consentito solo da un cancellino pedonale.

Gli immobili sono situati in Via Gaio Plinio II al civico 23, a circa 1500 metri dal centro di Carpi, in

un quartiere periferico, a est della linea ferroviaria Mantova-Modena, a carattere prevalentemente residenziale.

La vendita di tali immobili non è soggetta ad IVA ma ad imposta di registro in quanto il venditore non è persona giuridica e la costruzione è stata terminata più di 5 anni fa.

2.1) Titoli abilitativi

Le pratiche edilizie relative a tale fabbricato, costruito tra il 2005 e il 2007, sono le seguenti:

- Permesso di costruire n° 1191/2005 con protocollo generale n°36125/2005 del 22/12/2005 per la costruzione di due complessi residenziali
- Permesso di costruire n° 1664/2006 in variante al PdC n° 1191/2005, con protocollo generale 57193/2006, del 11/11/2006
- Denuncia di Inizio Attività n° 1096/2007 in variante al PdC n° 1191/2005, con protocollo generale 33059/2007, del 29/06/2007
- Conformità edilizia ed agibilità n° 1321/2007 del 1/08/2007 con protocollo generale n° 38793/2007.

2.2) Edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

2.3) Contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 2012

L'immobile non ha goduto di contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del maggio 2012.

3) Stato di possesso del bene e situazione occupazionale

Il diritto reale in titolarità degli esecutati sui beni oggetto del pignoramento, in forza degli atti di acquisizione trascritti a loro favore, è la piena intera proprietà; tale diritto corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento. Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati come abitazione dagli esecutati. Poiché l'immobile non è stato dato in locazione non è necessario stabilire se il canone di locazione sia congruo.

4) Formalità a carico dell'acquirente

Dalla documentazione agli atti non sono emerse formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

5) Formalità non opponibili all'acquirente

Le formalità non opponibili all'acquirente sono quelle elencate alla Sezione I

6) Regolarità edilizia e urbanistica

Dall'indagine presso gli uffici del Comune di Carpi e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati sono emerse tre difformità sostanziali tra lo stato di fatto e le planimetrie dello stato legittimato dal Comune di Carpi; tali difformità sussistono anche con le planimetrie catastali.

La prima di tali difformità è rappresentata dalla rimozione di buona parte del muro che, sulle planimetrie, separa l'autorimessa dal soggiorno, ampliando in questo modo la zona pranzo-soggiorno,

e dall'edificazione di pareti in cartongesso per delimitare un piccolo ripostiglio in quella che era l'autorimessa e per creare un armadio a muro di fronte alla scala.

La seconda difformità è l'eliminazione del posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione; tale area è stata inglobata nel piccolo giardino antistante l'abitazione; l'accesso a tale area è impedito ad un veicolo in quanto parte della sua superficie è stata piantumata con una siepe che la separa dal subalterno 8, ossia il passo carrabile che consente l'accesso alle autorimesse e ai posti auto scoperti.

La terza difformità riscontrata è la creazione di un bagno di servizio in un locale situato nel sottoscala, indicato nelle planimetrie come "ripostiglio".

7) Sanatoria di opere abusive

Le difformità indicate al punto precedente sono di natura diversa; la prima e la seconda non risultano sanabili in quanto hanno eliminato l'autorimessa e il posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione imposti dal Piano Regolatore Generale vigente al momento della costruzione dell'immobile. Pertanto chi acquista l'immobile dovrà necessariamente ripristinare lo stato legittimato.

La terza difformità è invece sanabile se si porta a 240 cm l'altezza media del locale ripostiglio dove è stato realizzato il bagno al piano terra; attualmente l'altezza varia da 63 a 269 cm, con un'altezza media di 166 cm; riducendo la lunghezza del vano di 153 cm con una parete che separa la parte bassa del vano da quella più alta, la lunghezza del vano passerebbe dagli attuali 357 cm a 204 cm, l'altezza minima sarebbe di 217 cm e quella media di 240 cm, altezza necessaria per poter trasformare il vano da ripostiglio a bagno.

Nell'eventualità che chi acquista non intenda realizzare i lavori necessari per portare l'altezza media a 240 cm dovrà necessariamente riportare il vano allo stato legittimato eliminando il bagno.

La pratica edilizia da presentare al S.U.E. del Comune di Carpi per sistemare le difformità sopra indicate è una "CILA in sanatoria con opere" che prevede il pagamento di 150 € di diritti di segreteria, e una sanzione di € 516, come previsto dalla LR 23/2004, articolo 16 bis. La pratica deve essere redatta da un tecnico abilitato e il suo costo, comprensivo di variazione da presentare agli uffici del Catasto, è stimabile in € 1.500 circa. A tali importi vanno aggiunti quelli per la demolizione delle opere non legittimate e per la ricostruzione delle murature atte al ripristino dello stato legittimato, stimabili in euro 3.500 circa.

Il costo complessivo per la sistemazione degli abusi edilizi pertanto è indicativamente di 6.000 euro.

8) Censo livello o uso civico

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi e il diritto di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

9) Procedure espropriative

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

10) Spese condominiali

Non ci sono dotazioni condominiali; l'unica dotazione condivisa con i proprietari dei subalterni 12, 13 e 14 è rappresentata dal cancello carraio automatizzato le cui spese di gestione vengono suddivise tra le due abitazioni da un commutatore, un pulsante che consente di addebitare a un contatore o all'altro il consumo di energia elettrica relativa al cancello.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (abitazione unifamiliare, con autorimessa e posto auto a servizio dell'abitazione) si ritiene che la formazione di un unico lotto renda più appetibile l'immobile sul mercato, rispetto alla suddivisione del medesimo in più lotti.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

Tipologia: abitazione terra-cielo su tre piani fuori terra
Altezze interne: 276 cm al Piano Terra, 278 cm al Piano Primo, da 37 a 302 cm nel sottotetto
Composizione interna: ingresso al piano terra direttamente nella zona giorno, con un soggiorno con angolo cottura e un piccolo bagno ricavato nel sottoscala, al primo piano si trovano due camere matrimoniali, di cui una con balcone, un bagno, anch'esso con balcone e una piccola lavanderia e al secondo piano un sottotetto ed un terrazzo.

LOCALE	Sup. netta mq	Coef. per Sup. utile	Esposizione	Condiz. manutenz.
Cucina-soggiorno	32,15	100%	Nord e Est	Buone
Bagno PT - ripostiglio	4,93	100%	/	Buone
Matrimoniale finestra	15,38	100%	Est	Necessita manutenz.
Bagno	7,58	100%	Nord	Buone
Matrimoniale balcone	15,07	100%	Est	Buone
Balcone matrimoniale	10,50	30%	Nord e Est	Buone
Disimpegno notte	3,62	100%	-	Buone
Lavanderia-ripostiglio	1,53	100%	-	Buone
Balcone bagno	2,99	30%	Nord	Buone
Disimpegno sottotetto	2,14	100%	Est	Necessita manutenz.
Sottotetto	23,27	30%	Nord	Buone
Terrazzo	17,05	30%	Est	Necessita manutenz.

ELEMENTO	CARATTERISTICHE
Strutture verticali	muratura di laterizio
Solai	latero-cemento
Copertura	a falde
Manto di copertura	tegole di laterizio
Lattonerie	lamiera di rame
Scale	in marmo botticino con mancorrente in metallo verniciato
Pareti esterne	muratura di laterizio con faccia a vista
Pareti interne	muratura di laterizio intonacate e tinteggiate
Infissi esterni	ante in legno mordenzato che necessitano di manutenzione
Infissi interni	ante in legno color noce con vetrocamera in buono stato di manutenzione; porte interne in legno con specchiature verniciate bianco opaco
Tramezzature interne	laterizio intonacato e tinteggiato
Pavimentazione	mattonelle di ceramica quadrate di colore chiaro posate in diagonale in tutte le stanze dell'abitazione ad eccezione del bagno-ripostiglio al PT
Porta di ingresso	blindata e con impiallacciatura in legno tinta noce
Impianto elettrico	sottotraccia, realizzato all'atto della costruzione nel 2007, conforme alle normative vigenti dell'epoca (legge 46/90) e dotato di certificazione

	datata 2007, non necessita di adeguamento
Impianto idrico	realizzato all'atto della costruzione nel 2007, conforme alle normative vigenti dell'epoca e funzionante al momento dell'ispezione
Impianto termico	realizzato all'atto della costruzione nel 2007, conforme alle normative vigenti dell'epoca e con certificazione depositata presso gli uffici del Comune di Carpi; la caldaia a gas è del 2007 e l'impianto è "a pavimento"

DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE E POSTO AUTO SCOPERTO

Tipologia: vano unico
 Altezza interna: 2,76 metri
 Composizione interna: vano unico privo di finestrate.

LOCALE	Sup. netta mq	Coef. per Sup. utile	Esposizione	Condiz. manutenz.
garage	14,51	100%	Nord	Buone

ELEMENTO	CARATTERISTICHE
Pareti esterne	muratura di laterizio faccia a vista
Tramezzature interne	laterizio intonacato e tinteggiato
Pavimentazione	mattonelle di ceramica quadrata chiara posata in diagonale
Portone di ingresso	portone metallico, con rivestimento in legno, basculante con anta
Impianto elettrico	sottotraccia, realizzato all'atto della costruzione, conforme alle normative vigenti
Impianto idrico	Assente
Impianto termico	a pavimento, come nel resto dell'abitazione

Il posto auto ha una superficie di 17 metri quadrati ed una pavimentazione in autobloccanti.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del fabbricato oggetto del presente lotto viene conteggiata secondo le modalità del Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate, secondo le percentuali sotto riportate:

100% superficie utile netta dei locali
 100% superficie della sezione delle murature perimetrali e interne
 50% superficie della sezione delle murature in comune con altre unità immobiliari
 25-30% balconi e terrazzi scoperti fino a circa 25 mq
 40-50% box auto non collegato
 20-30% posto auto scoperto
 10-15% giardino privato fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione

Con tale modalità di calcolo si arriva ad una superficie commerciale del fabbricato di 141 mq circa.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo e i valori utilizzati per la stima sono i valori OMI dell'ultimo semestre disponibile e quelli dedotti dalle agenzie immobiliari locali e dai siti online di vendite immobiliari.

In considerazione della vetustà dell'edificio, della sua ubicazione nella periferia del Comune di Carpi, dell'offerta di immobili analoghi in zona e dello stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 1.300 €/mq.

In considerazione dei necessari lavori di manutenzione (i più significativi dei quali sono rappresentati dalla riparazione dei danni dovuti ad un'infiltrazione di acque meteoriche dal lastrico del terrazzo all'ultimo piano, che ha ammalorato parte dell'intonaco del vano scale e del soffitto della camera con finestra, e dalla manutenzione degli infissi esterni in legno) al valore complessivo lordo andrà applicata una detrazione relativa allo stato d'uso e manutenzione stimata di circa 8%; si applica inoltre un'ulteriore detrazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO VALORE FABBRICATO	
Superficie utile abitazione	82,4 mq
Superficie netta garage	14,5 mq
Superficie commerciale complessiva	141 mq
Valori OMI min-max per "abitazioni civili" con stato di conservazione normale	1000-1500 €/mq
Valore al metro quadro	1.300 €/mq
Valore complessivo fabbricato al lordo delle riduzioni	183.300 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		IMPORTO
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000 €	-6.000
Stato d'uso e manutenzione	8%	-14.664
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0 €	-0
Stato di possesso	0%	-0
Abbattimento forfettario (assenza di garanzia per vizi occulti)	5%	-9.165
Altri oneri o pesi	0 €	-0
Totale riduzioni		-28.912

- il **valore finale del bene**, al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, è pari a € 153.471 che arrotondato diventa € **153.000** (diconsi euro centocinquantatremila)

L'immobile è stato pignorato per intero e pertanto non sussiste la necessità di studiare un'eventuale suddivisione degli immobili.

Ad assolvimento dell'incarico si spedisce per via telematica la presente relazione dattiloscritta di 8 pagine e 9 allegati (ALL. A, Perizia senza nomi, ALL. A1, Estratto Sintetico, ALL. B, Documentazione Fotografica, ALL. C1, Stato legittimo e di fatto, ALL. C2, Estratto di mappa e planimetria catastale, ALL. C3, visura catastale, ALL. D, Foto in formato JPG, ALL. F, ricevute d'invio della relazione alle parti, ALL. G, riassunto per pubblicità).

Mirandola, 23/05/2026

Il C.T.U.

Ing. Renzo Reggiani